

牛久市都市計画審議会議事録		日時	令和6年7月31日(水曜日)
件名	令和6年度 第2回 牛久市都市計画審議会	場所 時間	牛久市役所本庁舎4階 第3会議室 10:00~11:00
作成年月日	令和6年8月9日(金曜日)	作成者	都市計画課:尾崎 友亮
出席者	(出席委員) 岡本 直久委員、雨宮 護委員、高橋 研二委員 桑名 美恵子委員、池辺 己実夫委員、大橋 澄子委員 山越 康義委員、中谷 文治委員(代理:常総国道事務所 阿部 稔副所長) 井上 和則委員(代理:竜ヶ崎工事事務所 藤原 輝夫次長) (牛久市) 沼田市長、野島建設部次長 (事務局) 飯島都市計画課長、花島補佐、風間副参事、向井主事、尾崎主事 (傍聴者) 0名 (順不同)		
議事内容	【審議事項】 牛久市諮問第14号 竜ヶ崎・牛久都市計画生産緑地地区の変更について 特定生産緑地地区の指定について(意見聴取) 【報告事項】 竜ヶ崎・牛久都市計画地区計画の変更について 立地適正化計画の見直しについて		
会 議 内 容 等			
1. 開会 2. 市長挨拶 3. 委嘱状交付 4. 会長挨拶 5. 諮問 ・沼田市長が諮問書を読み上げ、岡本会長へ提出する。 ・牛久市諮問第14号 竜ヶ崎・牛久都市計画生産緑地地区の変更について 特定生産緑地地区の指定について(意見聴取) 6. 議事 【審議事項】 竜ヶ崎・牛久都市計画生産緑地地区の変更について 特定生産緑地地区の指定について(意見聴取) ○生産緑地地区の変更、特定生産緑地の指定について事務局が資料をもとに説明。 <生産緑地地区の変更>南第1号生産緑地地区を新規指定 <特定生産緑地の指定>北部第1号生産緑地地区、東下根第3号生産緑地地区 ◎質疑 (委員) 今回新規指定の南第1号についてこれまで生産緑地に指定されなかったのはなぜか。 (事務局) 元々は山林であり、所有者の方でサツマイモの栽培を始めるため。 (委員) 30年間続ける目処が立っているのか。			

(事務局) 所有者は高齢ではあるが、その子供もやっているため、続けられると考えられる。

(委員) 北部第1号は、都市公園に隣接しているということによろしいか。

(事務局) はい。

(委員) 生産緑地は公益に対し独自の機能を発揮するという点で、都市公園と重なるところがある。そのため、例えば都市公園側から生産緑地に対して障壁を設けない等、一体として緑地としての機能が発揮できるよう工夫されるとよいのではないか。

(事務局) 北部第1号生産緑地は造園業をしており、公園との間はフェンスで囲まれているが、公園側から目視可能なフェンスとなっている。

◆原案の決定

竜ヶ崎・牛久都市計画生産緑地地区の変更について

- ・岡本会長が全出席委員に対して、原案のとおり答申することに意見がないか確認する。
- ・全ての委員について「異議なし」の答申を受ける。

特定生産緑地地区の指定について(意見聴取)

- ・岡本会長が全出席委員に対して、「隣接する都市公園との一体性の確保について配慮すること」と答申することに意見がないか確認する。
- ・全ての委員について「異議なし」の答申を受ける。

【報告事項】

竜ヶ崎・牛久都市計画地区計画の変更について

牛久市立地適正化計画の見直しについて

○竜ヶ崎・牛久都市計画地区計画の変更について、事務局が資料をもとに説明。

＜竜ヶ崎・牛久都市計画地区計画の変更＞ ※第3回審議会で諮問する予定の事項についての事前説明

◎質疑

(委員) 用途地域で比較的緩やかな制限をかけている中、地区計画でより厳しい制限をかけてよいのか。

(事務局) 昨年度の案の時点では、用途地域を第一種低層住居専用地域や第二種低層住居専用地域に変更する案で所有者にお示ししていた。ただそうすると、北側斜線制限が増築、改築等の際にもかかり、斜線を超える部分の除却が必要になるなど所有者に負担がかかってしまう。そのため、同じような制限をかけられるが、北側斜線の制限は追加しないよう地区計画の変更にした。

(委員) 資料の赤線で囲まれた部分は全域が都市機能誘導区域に含まれていると思う。今回の変更は全体的に用途を縛る変更が多いと思うが、将来的に想定される都市の機能を補完するような施設が立地をするということを考えたときに、今回の変更が障害になることはないかといった視点での検討が行われたか。

(事務局) 今回建築物用途制限が変更される地区は大きな道路に開かれているというよりは、住宅街の側に向いており、現状を考えても、そのような施設が立地することは考えにくい。

(委員) 真ん中のセンター地区は立地適正化計画の都市機能誘導区域の誘導施設に対して何か制限のかかるような変更ではないのか。

(事務局) 今回のセンター地区の変更は制限というよりも緩和で、店舗に附属する自動車修理工場を例外として建築できるように変更された。

(委 員) ⑫と⑬の区分の仕方が、より沿道に近い方が店舗等を導入するというように考えると、ふれあい通りに対して垂直な⑫と⑬に違和感を覚えた。

(事 務 局) ⑫と⑬はふれあい通りから1本東の道路に接しており、ふれあい通りからその道路までは変えずに⑫と⑬を変更することとした。

○牛久市立地適正化計画の見直しについて、事務局が資料をもとに説明。

<牛久市立地適正化計画の見直し> ※前回の審議会の補足説明

6. 答申

- ・岡本会長から沼田市長へ答申書を手渡す。

7. 閉会